

COMMUNE DE MEDAN

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE MULTISITES
Le Clos et Les Poiriers**

AVENANT A LA CONVENTION D'AMENAGEMENT DU 23 DECEMBRE 2004

ENTRE LA COMMUNE DE MEDAN

ET LA SOCIETE ESPACE CONSEIL

ENTRE :

La Commune de MEDAN, représentée par son Maire, Monsieur Serge GOBLET, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2008, désignée ci-après par le terme « la Commune »

d'une part,

ET :

La Société ESPACE CONSEIL, société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 2 000 000 d'euros, dont le siège social est situé 144 Avenue des Champs-Élysées 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° B350594883 et domiciliée Route Renault-BP236-78410 AUBERGENVILLE, représentée par son Président du Directoire, Monsieur Dominique BON, ou toute filiale du groupe SPP ou nouvelle société à créer pouvant s'y substituer.

et désignée ci-après par le terme « Espace Conseil » ou « l'Aménageur»

d'autre part.

PRÉAMBULE

Depuis la signature de la convention d'aménagement du 23 décembre 2004, la commune de Médan et l'Aménageur ont convenu de procéder à des modifications des modalités de réalisation de la zone d'aménagement concerté dite « Le Clos et Les Poiriers », nécessitant la signature d'un avenant à ladite convention. Le projet défini dans le dossier de réalisation approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 février 2005 reste inchangé, seules sont concernées les conditions de sa mise en œuvre.

La participation de l'Aménageur aux équipements publics, évaluée en 2004, demande en outre à être actualisée dans la mesure où les coûts de construction des équipements visés ont connu une hausse significative.

Le présent avenant vise donc à modifier certaines dispositions de la convention d'aménagement du 23 décembre 2004 pour ce qui concerne les conditions générales et financières.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Acquisitions foncières

L'article 4 de la convention d'aménagement du 23 décembre 2004 est remplacé par l'article suivant :

« L'Aménageur réalisera à ses seuls frais l'acquisition des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC et nécessaires à la bonne conduite de son aménagement. Il s'engage à procéder par ses propres moyens aux négociations avec l'ensemble des propriétaires identifiés de terrains en vue de leur acquisition amiable.

La Commune s'engage à faire valoir son droit de préemption urbain en cas de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) d'un propriétaire à une personne autre que l'Aménageur. Dans un tel cas, le droit de préemption pourra être exercé par l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) dans le cadre de la convention du 20 décembre 2007 conclue avec la Commune et annexée au présent avenant d'une part, et de la délégation consentie par cette dernière le 29 novembre 2007 d'autre part.

Dans l'hypothèse où l'EPFY procède pour le compte de la Commune à l'acquisition de terrains, l'EPFY s'engage à les céder à l'Aménageur qui déclare se substituer complètement à la Commune, ce qu'elle accepte, en ce qui concerne les engagements pris par cette dernière dans le cadre de la convention du 20 décembre 2007 avec l'EPFY en matière de rachat des terrains acquis par ce dernier dans le périmètre de la ZAC (article 5.1 de la convention du 20 décembre 2007) et de détermination du prix de cession lors de la revente (article 5.2 de la convention du 20 décembre 2007).

Dans l'hypothèse où la Commune est propriétaire de terrains qu'elle a acquis par préemption en vue de la réalisation de la ZAC objet des présentes, cette dernière s'engage à les céder à l'Aménageur qui les achètera au prix de revient, défini comme la somme des éléments suivants :

- prix d'acquisition,
- frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert,...),
- frais de libération,
- frais de gestion (impôts, assurance, ...).

Il est précisé que la cession définitive des terrains acquis par la Commune ou l'EPFY sera effectuée au profit de l'Aménageur après réalisation notamment de la condition suspensive suivante :

- réalisation de l'étude visée à l'article 2 du présent avenant, visant à élaborer les prescriptions environnementales à intégrer dans le cahier des charges de cession de terrains à l'Aménageur, et validation de ce cahier des charges par la commune.

Article 2 – Volet environnemental et social du projet

L'article 9 bis est créé :

« La Commune s'engage à procéder, par l'intermédiaire d'un bureau d'études spécialisé et avec l'appui technique de l'Aménageur et de l'EPFY, à la réalisation d'une étude visant à élaborer un diagnostic environnemental et paysager de la ZAC et à définir des prescriptions et préconisations en vue d'une intégration environnementale et paysagère du projet. Celles-ci seront intégrées dans un cahier des charges de cession des terrains appartenant à la Commune ou à l'EPFY et devant être cédés à l'Aménageur en application des présentes. L'Aménageur s'engage à respecter ces prescriptions et à les répercuter le cas échéant à ses acquéreurs dans le cadre de la commercialisation du programme. L'Aménageur sera membre du comité de pilotage de cette étude et associé à la validation des résultats, aux côtés de la Commune et de l'EPFY. Les résultats de l'étude comportant les préconisations s'imposant à l'Aménageur seront annexés à la convention d'aménagement du 23 décembre 2004.

L'Aménageur et la Commune s'engagent à réaliser un minimum de 20 % des lots à destination de logements prévus dans le dossier de ZAC visé par les présentes dans le cadre d'un programme d'accèsion sociale, en faisant appel à un opérateur spécialisé dans le logement à caractère social. L'aménageur s'engage à ce titre à céder à ce dernier les terrains nécessaires à un tel programme à un niveau de prix permettant son équilibre ».

Article 3 – Participations de l'aménageur

L'article 10 de la convention d'aménagement du 23 décembre 2004 est remplacé par l'article suivant :

« En sus des engagements stipulés à l'article 8 ci-dessus :

- L'Aménageur réalisera les travaux d'infrastructure extérieurs à la ZAC tels que définis à l'annexe 4.
- L'Aménageur remboursera à la Commune le montant de l'étude environnementale visée à l'article 2 du présent avenant, en fonction de son coût réel, dans la limite de 30 000 € HT (trente mille euros hors taxe).
- L'Aménageur versera une participation financière de 1 105 000 € (un million cent cinq mille euros) à la Commune, pour les équipements dont celle-ci est maître d'ouvrage.

L'échéancier de versement sera établi en fonction du planning retenu d'un commun accord entre les parties, au plus tard lors de la cession du 1^{er} terrain par la Commune ou l'EPFY à l'Aménageur.

et ceci dans le cadre de l'article L311-4 du code de l'Urbanisme.

Après accord de la commune, les infrastructures rétrocédées à la Commune le seront à l'euro symbolique.

Compte tenu de la prise en charge du Programme des équipements publics par l'Aménageur, la ZAC sera exonérée de la T.L.E., des taxes de branchement et de raccordement. »

Article 4 – Condition résolutoire

Dans l'article 16, le paragraphe suivant :

« La convention pourra également être résolue à la demande de l'Aménageur si la déclaration d'utilité publique prévue par l'article 6, alinéa 1^{er}, et ses arrêtés subséquents ci-dessus ne sont pas intervenus »

est remplacé par :

« L'aménageur devra, dès la signature du présent avenant, entreprendre des négociations amiables avec les propriétaires des terrains compris dans la ZAC en vue de les acquérir. Après constatation par l'aménageur d'une impossibilité de négociation amiable avec un ou des propriétaires, et au plus tard le 31 Août 2008, la déclaration d'utilité publique prévue à l'article 6 alinéa 1 de la convention initiale pourra intervenir. La preuve de l'impossibilité de négociation amiable sera rapportée par l'aménageur au moyen des courriers recommandés adressés aux propriétaires et comptant proposition d'acquisition de leur bien ou les éléments attestant de l'impossibilité d'identifier ou de contacter ces propriétaires.

La convention pourra être résolue à la demande de l'aménageur si la déclaration d'utilité publique n'est pas intervenue avant le 28 Février 2009 et l'arrêté de cessibilité avant le 31 Août 2009.».

Article 5 – Divers

Les autres articles de la convention du 23 décembre 2004 restent inchangés à l'exception de la possibilité pour Espace Conseil de lui substituer toute filiale du groupe SPP, société anonyme simplifiée au capital de 1 735 300 euros, dont le siège social est situé 144 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 399 608 991 (actionnaire majoritaire d'Espace Conseil) ou à toute nouvelle société à créer.

Fait en 5 exemplaires originaux à Médan

Le

Pour la Commune de Médan

Pour Espace Conseil

Serge GOBLET

Dominique BON

Liste des annexes :

Programme des Equipements publics

- Convention d'aménagement du 23 décembre 2004
- Convention du 20 décembre 2007 entre la commune de Médan et l'EPFY

MEDAN
ZAC multi-sites « Le Clos et Les Poiriers »

ANNEXE 1

Annule et remplace l'annexe 4 de la convention initiale

Programme des Equipements Publics

Désignation	Montant prévisionnel à la charge de l'aménageur en €	Maîtrise d'Ouvrage	Financement
1 . Plantation d'arbres de haute tige en renforcement de l'allée cavalière, et réalisation de deux raccordements piétonniers au « Clos »	50 000 €	Aménageur	Aménageur
2. Espaces verts aux Poiriers	50 000 €	Aménageur	Aménageur
3. Accès routier après financement complémentaire de la Commune pour un montant de 71 830 € vers la rue de Vernouillet	178 000 €	Aménageur	Aménageur
4. Participation financière à la réalisation d'un groupe scolaire de 5 classes, à hauteur de 46% (2,3 classes), forfaitisée à :	518 000 €	Commune	Aménageur + Commune + subventions
5. Participation à la réalisation d'un parking pour l'école, d'un terrain d'évolution et d'une cantine, à hauteur de 46 % forfaitisée à :	287 000 €	Commune	Aménageur + Commune + subventions
6. Participation financière à la réalisation du réseau d'assainissement eaux usées rue de Vernouillet (part correspondante à 63 maisons sur 175) forfaitisée à :	300 000 €	Commune	Aménageur + Commune + subventions
TOTAL	1 383 000 €		